

**Toppreis! Sehr gut aufgeteilte 2 1/2 Zimmerwohnung mit
69,32 m² WFL (Top 11)**



Objektnummer: 21011-3

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,32 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.880,55 €
Betriebskosten:	135,17 €
USt.:	13,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 4115229
H +43 664 4115229
F +43 1 96 18 101

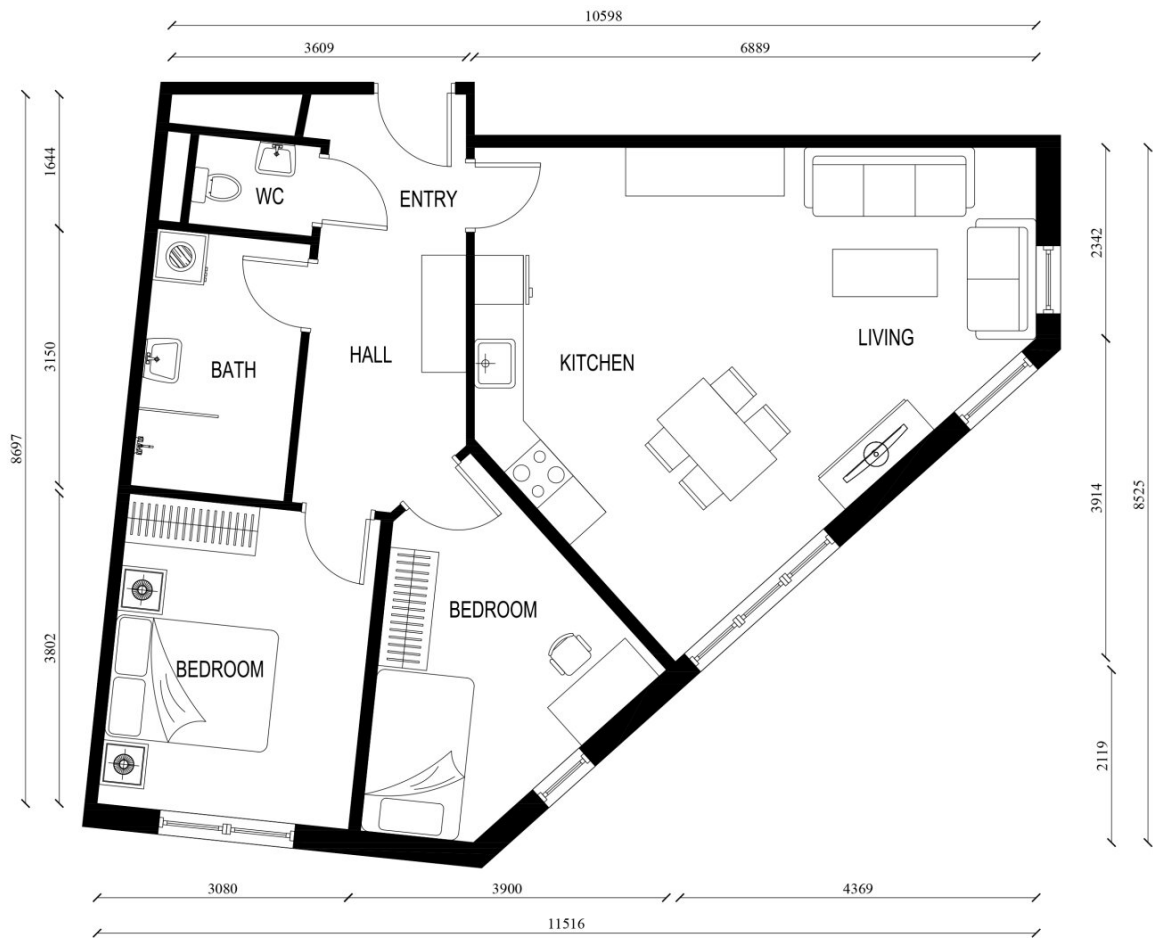
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













1.0G





ANSICHT WEISSELGASSE

M1:50

Objektbeschreibung

1210 Wien - Nordbahnanlage 4

Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“

ANLAGE ODER EIGENUTZUNG!!!

TOP 11: Sehr gut aufgeteilte, zentral begehbare **2 1/2 Zimmerwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **69,32m²** im 1.Liftstock.

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer (Wohnküche)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Übergabe: ab 1 August 2026

Kaufpreis Anleger: 276.000,—€ zzgl 20% MwSt

Eigennutzer; 299000,—

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlung** (Wärmepumpe)
- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)

- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüren

Gemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage

Lage:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 26, 30, 31 sowie U6 & S-Bahn Station Floridsdorf). **Bahnhof Floridsdorf ist NUR ca. 170 Meter entfernt.**

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl 20% MwSt.

ich stehe noch weitere Wohnungen im Haus zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <325m
Klinik <300m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <275m
Universität <600m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <150m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <275m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap